



PUTUSAN

Nomor 307/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MUNTIA SADRAK MAKAKELUBE, Swasta beralamat di Jalan Kemayoran Gempol RT 10 RW 8 Nomor. 24 Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya. **Ribbay Apin Nasution, SH dan Armando S. Koto, SH**. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor RIBBAY APIN, SH & Partners, berkedudukan di Jln. Niaga IX Blok C No. 26 Komplek Perdagangan Ciledug – Kota Tangerang 15157, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Agustus 2015, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

M E L A W A N :

1. **Doktorandus FRANS EDDY THANOS**, dahulu beralamat di CV. Duta, Jalan. Hayam Wuruk Nomor. 31A Jakarta Barat, namun saat ini tidak diketahui alamatnya/keberadaannya lagi, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **JONG SOEN TEN**, dahulu beralamat di Jalan. Krekot Bunder No.81 RT.04/RW.06 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat, namun saat ini tidak diketahui alamatnya/keberadaannya lagi, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk**, Region Wholesale Credit Recovery Jakarta Thamrin. Beralamat di Wisma Mandiri II lantai 10 Jalan Kebon Sirih Nomor. 83 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;
4. **PEMERINTAH RI cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI cq Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat**, berkantor di Jalan Tanah Abang I No. 1 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 307/PDT/2016/PT.DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Setelah membaca salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 18 Agustus 2015 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Hal 1 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Februari 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 25 Februari 2015 di bawah register Nomor. 86/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut: -----

1. Bahwa Penggugat merupakan anak / para ahli warir dari pasangan **Latief Makakelube** (almarhum) dan **Adriana Makasudede Makakelube** (almarhum) ; -----
2. Bahwa **Latief Makakelube** meninggal dunia pada tanggal 17 Oktober 1993 dan **Adriana Makasudede Makakelube** pada tanggal 11 Januari 1989 ; --
3. Bahwa pasangan Latief Makakelube (almarhum) dan Adriana Makasudede Makakelube tersebut meninggalkan 7 (tujuh) anak yaitu Penggugat dan anak-anak yang lain yang diwakilnya dalam perkara ini, yaitu : -----
 - a. Marwiyah Christina Makakelube ; -----
 - b. Rudy Makakelube ; -----
 - c. Adrian Makakelube (almarhum) ; -----
 - d. Yuke Makakelube ; -----
 - e. Lily Djumiati Makakelube ; -----
 - f. Fransisca Makakelube ; -----
4. Bahwa selain meninggalkan anak tersebut, semasa hidupnya pasangan suami istri Latief Makakelube (almarhum) dan Adriana Makasudede Makakelube (almarhum) juga meninggalkan harta peninggalan berupa : --
 - Sebidang tanah seluas 456 m2 (*empat ratus lima puluh enam meter persegi*) berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya milik almarhum **Latief Makakelube**, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran, surat ukur No.898/1972 tanggal 21 Nopember 1972, yang merupakan tanah Negara Bekas Hak Eigendom No. 16340 yang terletak di Jakarta Pusat, yang saat ini lebih dikenal dengan Jalan Kemayoran Gempol RT.10/RW.8 No.24 Jakarta Pusat (entuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**") ; -----
5. Bahwa mengingat Penggugat merupakan ahli waris sah dari pasangan suami istri almarhum Latief Makakelube dan almarhum Adriana Makasudede Makakelube berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya ("**Objek Sengketa**") tersebut ; -----
6. Bahwa terhadap tanah dan bangunan peninggalan pasangan suami istri almarhum Latief Makakelube dan almarhum Adriana Makasudede (objek sengketa) tersebut, sepengetahuan Penggugat sejak semula masih

Hal 2 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai oleh orang tua Penggugat sampai dengan saat ini dikuasai dan didiami oleh Penggugat tidak pernah dialihkan atau dijaminkan/diagunkan kepada siapapun juga; -----

7. Bahwa akan tetapi ketika Penggugat hendak mengajukan permohonan untuk beralihnya tanah Hak Guna Bangunan (HGB) objek sengketa dari Latief Makakelube (almarhum) kepada Penggugat, Turut Tergugat memberi penjelasan bahwa tanah objek sengketa tersebut masih dalam status sebagai jaminan hutang Tergugat I (Debitur) pada Tergugat III (Kreditur) ;
8. Bahwa selain itu Penggugat mendapat tanah **Objek Sengketa** peninggalan orang tuanya sudah beralih ke pihak lain yaitu Tergugat I, yang mana Tergugat I memperoleh dari Tergugat II dengan cara hibah. Sedangkan Tergugat II memperoleh tanah **Objek Sengketa** dengan cara jual beli, padahal sejak orang tua Penggugat masih hidup sampai saat ini tanah objek sengketa tersebut tidak pernah dialihkan kepada siapapun, baik dengan jual beli maupun hibah atau peralihan dengan cara lain. Selain itu Penggugat selaku anak-anak dari pasangan suami istri Latief Makakelube (almarhum) dan Adriana Makasudede Makakelube (almarhum), telah menempati dan menguasai tanah HGB No. 55/Kelurahan Kemayoran (**Objek Sengketa**), tersebut sudah sejak orang tua Penggugat masih hidup sebelum tahun 1989 dan selama ini tidak pernah ada pihak lain yang keberatan atas hal itu, termasuk juga Tergugat I dan Tergugat II juga tidak pernah melakukan pengusiran atau Tergugat III melakukan peninjauan/pemeriksaan setempat untuk dinilai/appraisal sebagai agunan kredit, serta Penggugat tidak pernah mengetahui/mengenai atau bahkan tidak pernah bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut ; -----
9. Bahwa sejak orang tua Penggugat masih hidup sebelum tahun 1989 dan Penggugat hingga saat ini tidak pernah mengalihkan tanah **Objek Sengketa** kepada siapapun dan bahkan nama wajib pajak yang tertera pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB atas tanah **Objek Sengketa** peninggalan dari Latief Makakelube (almarhum) tersebut masih atas nama Latief Makakelube (almarhum), sampai dengan saat ini Penggugat masih secara tertib membayar kewajiban Pajak PBB ; -----
10. Bahwa orang tua Penggugat adalah orang yang tidak memahami proses jual beli tanah sehingga proses peralihan **Objek Sengketa** dari orang tua Penggugat kepada Tergugat II ditengarai terdapat unsur-unsur yang melawan hukum sehingga mengakibatkan jual beli tersebut tidak sah dan

Hal 3 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



mengandung cacat hukum, oleh karenanya beralasan untuk dibatalkan. Oleh karena itu peralihan **Objek Sengketa** dari Tergugat II kepada Tergugat I melalui hibah sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat SHGB No.55 juga harus dibatalkan karena mengandung cacat hukum ; -----

11. Bahwa senyatanya Penggugat juga tidak pernah menjaminkan tanah **Objek Sengketa** kepada siapapun, termasuk juga kepada Tergugat III dan selama ini tidak pernah ada pihak-pihak dari Tergugat III yang mendatangi kediaman Penggugat untuk menagih hutang ; -----

12. Bahwa berdasarkan alasan pada butir 8-11 diatas, beralasan tindakan mengalihkan **Objek Sengketa** yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur melakukan perbuatan melawan hukum, karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah merugikan Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik yang sah **Objek Sengketa** dan oleh karenanya beralasan Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----

13. Bahwa sesuai catatan dalam Sertifikat **Objek Sengketa** masa berlakunya sudah berakhir pada tanggal 31 Desember 1991, maka sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Pasal 36 Jo. Pasal 35 yang bunyinya sebagaimana dikutip dibawah ini, tanah HGB objek sengketa tersebut kembali menjadi tanah negara dan Penggugat selaku pihak yang telah menguasai dan menempati tanah **Objek Sengketa** sejak orang tuanya masih hidup sebelum tahun 1989 dan 1993, yang mana orang tua Penggugat tersebut kemudian mewariskan tanah **Objek Sengketa** kepada Penggugat sebagai ahli warisnya, Penggugat secara hukum diprioritaskan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan baru atas **Objek Sengketa** yang telah menjadi tanah negara tersebut ; -----

Bunyi ketentuan Pasal 35 dan 36 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996;

Pasal 36 : -----

“(1). Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara”; -----

Pasal 35 : -----

“(1). Hak Guna Bangunan hapus karena : -----

a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya ; --

Hal 4 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
- 1). Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32, atau : -----
 - 2). Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau ; -----
 - 3). Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ; -----
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir ; -----
- d. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 ; -----
- e. Ditelantarkan ; -----
- f. Tanahnya musnah ; -----
- g. Ketentuan Pasal 20 ayat (2) ; -----
- “(2). Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden”; -----
14. Bahwa sesuai Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU HT), pada Pasal 18 ayat (1) menegaskan salah satu hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Oleh karena **Objek Sengketa** yang dibebani dengan Hipotik telah berakhir karena jangka waktunya sudah berakhir sehingga demi hukum **Objek Sengketa** tidak lagi dibebani dengan hak Hipotik ; -----
15. Bahwa sesuai informasi dari Tergugat III, fasilitas kredit yang diberikan kepada Tergugat I pada tahun 1990 tidak dapat diselesaikan sampai dengan saat ini sehingga fasilitas kredit dengan penanggung jawabnya Tergugat I dinyatakan macet, karenanya beralasan Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi kepada Tergugat III ; -----
16. Bahwa meskipun tanah **Objek Sengketa** tersebut berakhir menjadi tanah negara dan secara hukum tidak lagi dibebani dengan Hipotik karena berakhirnya jangka waktu tanah yang dibebani dengan hipotik tersebut, namun karena sebelumnya Objek Sengketa dalam status dijamin

Hal 5 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat III oleh Tergugat I, Penggugat berkeinginan untuk menyelesaikan hutang Tergugat I kepada Tergugat III melalui penebusan Sertifikat **Objek Sengketa** sesuai ketentuan yang berlaku pada Tergugat III, sehingga Tergugat III segera dapat memberikan surat Roya atau pelepasan terhadap tanah **Objek Sengketa** tersebut dari status sebagai agunan hutang. Oleh karena itu beralasan Tergugat III dapat segera menyerahkan hasil Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran ("**Objek Sengketa**") berserta surat Roya atau pelepasan sebagai agunan tersebut kepada Penggugat setelah Penggugat melakukan penebusan atas **Objek Sengketa** senilai hipotik ; -----

17. Bahwa oleh karena itu beralasan Penggugat selaku ahli waris dari Latief Makakelube (almarhum) berhak mengambil alih semua hak dari kewajiban Tergugat I selaku Dibitur kepada Tergugat III selaku Kreditur sesuai perjanjian kredit antara Tergugat I selaku Debitur dengan Tergugat III selaku Kreditur dengan jaminan tanah **Objek Sengketa** ; -----

18. Bahwa dengan tindakan Penggugat menebus **Objek Sengketa** sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Tergugat III maka beralasan Tergugat III dihukum untuk menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran (**Objek Sengketa**) kepada Penggugat dan surat Roya atau pelepasan sebagai agunan setelah Penggugat menebus **Objek Sengketa** sebagai cara untuk menyelesaikan kewajiban Tergugat I kepada Tergugat III ; -----

19. Bahwa oleh karena proses balik nama dan permohonan Sertifikat HGB baru atas **Objek Sengketa** yang telah jatuh tempo termasuk menghapus catatan sebagai agunan hutang merupakan tugas pada Turut Tergugat maka beralasan apabila Turut Tergugat dihukum untuk memproses permohonan hak Sertifikat HGB baru, atas tanah eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran (**Objek Sengketa**), atas nama Doktorandus Frans Eddy Thanos (Tergugat I) tersebut ; -----

20. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka mohon putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun verset, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) ; -----

Bahwa berdasarkan pada seluruh uraian data gugatan ini, maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memeriksa, mengadili dan memberi putusan sebagai berikut : -----

MENGADILI.

Hal 6 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR : -----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah para ahli waris yang sah dari almarhum Latief Makakelube dan almarhumah Adriana Makasudede Makakelube ; -----
3. Menyatakan batal secara hukum akta jual beli tanah dan akta hibah yang dipergunakan untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan hibah atas tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran, surat ukur No.898/1972 tanggal 21 Nopember 1972 seluas 456 m2 (*empat ratus lima puluh enam meter persegi*), yang merupakan tanah Negara Bekas Hak Eigendom No.16340, yang terletak di Jakarta Pusat, yang saat ini lebih dikenal dengan Jalan Kemayoran Gempol RT.10/RW.8 No.24 Jakarta Pusat, baik akta jual beli kepada Tergugat II maupun akta hibah kepada Tergugat I ; -----
4. Menyatakan secara hukum bahwa tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran, surat ukur No.898/1972 tanggal 21 Nopember 1972 seluas 456 m2 (*empat ratus lima puluh enam meter persegi*), yang merupakan tanah Negara Bekas Hak Eigendom No. 16340, yang terletak di Jakarta Pusat, yang saat ini lebih dikenal dengan Jalan Kemayoran Gempol RT.10/RW.8 No.24 Jakarta Pusat, yang dipergunakan sebagai jaminan kredit di Tergugat III adalah sah milik almarhum Latief Makakelube ; -----
5. Menyatakan secara hukum Penggugat berhak atas tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran, surat ukur No. 898/1972 tanggal 21 Nopember 1972 seluas 456 m2 (*empat ratus lima puluh enam meter persegi*), yang merupakan tanah Negara Bekas Hak Eigendom No. 16340, yang terletak di Jakarta Pusat, yang saat ini lebih dikenal dengan Jalan Kemayoran Gempol RT.10/RW.8 No.24 Jakarta Pusat, yang dipergunakan sebagai jaminan kredit di Tergugat III tersebut ; -----
6. Menyatakan sah secara hukum perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Tergugat I selaku Debitur dan Tergugat III selaku Kreditur ; -----
7. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
8. Menyatakan secara hukum Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Latief Makakelube dan Adriana Makasudede Makakelube berhak menebus

Hal 7 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



dan mengambil Sertifikat tanah jaminan sesuai HGB No.55/Kelurahan Kemayoran, surat ukur No. 898/1972 tanggal 21 Nopember 1972, yang merupakan tanah Negara Bekas Hak Eigendom No. 16340, yang terletak di Jakarta Pusat, yang saat ini lebih dikenal dengan Jalan Kemayoran Gempol RT.10/RW.8 No.24 Jakarta Pusat ; -----

9. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran, surat ukur No. 898/1972 tanggal 21 Nopember 1972 seluas 456 m2 (*empat ratus lima puluh enam meter persegi*), yang merupakan tanah Negara Bekas Hak Eigendom No. 16340, yang terletak di Jakarta Pusat, yang saat ini lebih dikenal dengan Jalan Kemayoran Gempol RT.10/RW.8 No.24 Jakarta Pusat, yang dipergunakan sebagai jaminan kredit Tergugat I beserta Surat Roya atau Surat Pelepasan sebagai agunan kepada Penggugat, setelah Penggugat melakukan penebusan Sertifikat HGB No.55/Kelurahan Kemayoran senilai hipotik kepada Tergugat III ; -----
10. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat berhak untuk melakukan permohonan Sertifikat HGB baru atas eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran, surat ukur No. 898/1972 tanggal 21 Nopember 1972 seluas 456 m2 (*empat ratus lima puluh enam meter persegi*), yang merupakan tanah Negara Bekas Hak Eigendom No. 16340, yang terletak di Jakarta Pusat, yang saat ini lebih dikenal dengan Jalan Kemayoran Gempol RT.10/RW.8 No.24 Jakarta Pusat ; -----
11. Menghukum Turut Tergugat untuk melakukan penghapusan/pencoretan atas Hak Tanggungan/Hipotik pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran, surat ukur No. 898/1972 tanggal 21 Nopember 1972 yang merupakan tanah Negara Bekas Hak Eigendom No. 16340, yang terletak di Jakarta Pusat, yang saat ini lebih dikenal dengan Jalan Kemayoran Gempol RT.10/RW.9 No.24 Jakarta Pusat ; ----
12. Menghukum Turut Tergugat untuk memproses permohonan Sertifikat HGB baru atas tanah eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No.55/Kelurahan Kemayoran, surat ukur No. 898/1972 tanggal 21 Nopember 1972 seluas 456 m2 (*empat ratus lima puluh enam meter persegi*), yang merupakan tanah Negara Bekas Hak Eigendom No.16340, yang terletak di Jakarta Pusat, yang saat ini lebih dikenal dengan Jalan Kemayoran Gempol RT.10/RW.8 No.24 Jakarta Pusat, dari atas nama Doktorandus Frans Eddy Thanos (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat ; -----

Hal 8 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ; -----

14. Menyatakan secara hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun verset, banding atau kasasi (*uit voerbar bij voorraad*); ---

15. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini ; -----

SUBSIDAIR : -----

- Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan kepastian dan kepatutan (*ex aequo et bono*) ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan Jawabannya tertanggal 23 Juni 2015 sebagai berikut: -----

1. Bahwa Tergugat III menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III ; -----

2. Bahwa sebelum Tergugat III menanggapi gugatan Penggugat, Tergugat III sampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut : -----

a. Bahwa Doktorandus Frans Eddy Thanos (Tergugat I) adalah pesero komanditer CV. Duta. CV. Duta merupakan debitur Tergugat III yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat III dengan limit kredit sebesar Rp. 185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu sejak tanggal 4 Mei 1990 sampai dengan 4 Mei 1991 ; -----

b. Bahwa sebagai agunan atas fasilitas kredit tersebut, Tergugat I menyerahkan assetnya berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemayoran Gempol No.24, Kel. Kemayoran, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat sesuai **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 55/Kelurahan Kemayoran** atas nama **Doktorandus Frans Eddy Thanos** (Tergugat I).; -----

c. Bahwa **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 55/Kelurahan Kemayoran** atas nama **Doktorandus Frans Eddy Thanos** (Tergugat I) tersebut telah diikat dan dibebani dengan Hak Hipotik Peringkat Pertama secara yuridis formal oleh Tergugat III sesuai Sertifikat Hipotik Peringkat Pertama No. 208/P/1989 tanggal 29 Juni Jo. Akta Hipotik No. 33/1989 tanggal 17 Mei 1989 sehingga pengikatan **SHGB No. 55/Kelurahan Kemayoran** atas nama **Doktorandus Frans Eddy Thanos** sebagai agunan kredit Tergugat I pada Tergugat III adalah sah sesuai ketentuan hukum penjaminan yang berlaku ; -----

Hal 9 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



d. Bahwa sejak bulan Juni 1993, fasilitas kredit atas nama CV. Duta digolongkan sebagai kredit macet dan sejak Maret 1996. Tergugat I sudah tidak bisa ditemui oleh Tergugat III karena keberadaannya tidak diketahui lagi sampai dengan saat ini ; -----

e. Bahwa posisi kewajiban CV. Duta kepada Tergugat III per tanggal 18 Juni 2015 adalah sebesar Rp. 409.810.634,- dengan perincian sbb : --

- Hutang Pokok : Rp. 185.373.050,- ; -----

- Bunga : Rp.224.437.584,- ; -----

- Denda : Rp. 0,- ; -----

Total kewajiban : Rp.409.810.064,- ; -----

3. Bahwa sesuai gugatannya butir 1 s/d 5, Penggugat yang mengaku sebagai ahli waris alm. Latief Makakelube (pemilik asal SHGB No. 55/Kelurahan Kemayoran, berkeinginan untuk menyelesaikan kredit Tergugat I pada Tergugat III senilai Hipotik sekaligus mengambil agunan SHGB No. 55/Kelurahan Kemayoran atas nama **Doktorandus Frans Eddy Thanos** (Tergugat I) setelah menyelesaikan kredit Tergugat I pada Tergugat III ; ---

4. Bahwa sesuai ketentuan yang berlaku pada Tergugat III, fasilitas kredit debitur dapat dilunasi oleh pihak ketiga selain debitur, namun untuk penyerahan agunan tetap harus dikembalikan kepada pemilik agunan (dalam hal ini adalah Tergugat I sesuai SHGB No. 55/Kelurahan Kemayoran), kecuali terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan agunan kepada Penggugat setelah Penggugat menyelesaikan kredit Tergugat I kepada Tergugat III (vide butir 2e diatas) ; -----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 86/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ; ---

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah diputus tanggal 18 Agustus 2015, Nomor 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 3.826.000,- (tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Hal 10 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca:

1. Akte Permohonan Banding Nomor : 161/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh Hj. WATTY WIARTI, SH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 18 Agustus 2015 ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Terbanding I semula Tergugat I Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 161/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 26 Januari 2016;
3. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Terbanding II semula Tergugat II Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 161/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 26 Januari 2016;
4. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Terbanding III semula Tergugat III Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 161/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 26 Januari 2016;
5. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 161/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 26 Januari 2016;
6. Akte Tanda Terima Penyerahan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tanggal 23 Nopember 2015 ;
7. Relas pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding I semula Tergugat I Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 161/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 26 Januari 2016;
8. Relas pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding II semula Tergugat II Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 161/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 26 Januari 2016;
9. Relas pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding III semula Tergugat III Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 161/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 26 Januari 2016;
10. Relas pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 161/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 26 Januari 2016;
11. Akte Tanda Terima Penyerahan Kontra Memori Banding dari Terbanding III semula Tergugat III tanggal 9 Pebruari 2016 yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH, MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Hal 11 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Surat Mohon bantuan penyampaian kontra memori banding kepada Pembanding semula Penggugat berdasarkan surat Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor W10.U1.3945.Ht.02.III.16.04.Eka tanggal 11 Maret 2016;
13. Relas pemberitahuan mempelajari berkas banding kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 25 Januari 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 26 Januari 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 26 Januari 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 26 Januari 2016 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 26 Januari 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh PEMBANDING semula PENGGUGAT diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa PEMBANDING semula PENGGUGAT dalam memori bandingnya menyatakan keberatan dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Judex Factie tidak mempertimbangkan seluruh fakta-fakta yang terungkap dipersidangan. Pembanding keberatan terhadap putusan Pengadilan negeri Jakarta Pusat yang memutuskan menolak gugatan Penggugat, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak dengan seksama memperhatikan bukti-bukti dan fakta yang telah terungkap dalam persidangan, serta tidak mempertimbangkan seluruh bukti-bukti;
2. Judex Factie tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari PEMBANDING semula PENGGUGAT tersebut, Kuasa Hukum TERBANDING III semula TERGUGAT III mengajukan kontra memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Hal 12 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terbanding III tetap berpendirian pada dalil-dalil semua dalam tingkat Pengadilan Negeri secara keseluruhan serta menolak dengan tegas dalil-dalil Memori Banding Para Pembanding, kecuali yang diakui oleh Terbanding III.
2. Bahwa memori banding Pembanding hanyalah pengulangan dalil-dalil Pembanding semula Penggugat dalam pemeriksaan perkara aquo di tingkat Pengadilan Negeri dan dalil-dalil tersebut telah diperiksa dengan cermat, baik dan benar oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sehingga permohonan banding Pembanding beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berpekara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tertanggal 18 Agustus 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berpekara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diuraikan keberatan terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyangkut pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang tidak mempertimbangkan seluruh fakta-fakta hukum dipersidangan dan tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara aquo sudah tepat dan benar, maka oleh Majelis Hakim tingkat

Hal 13 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 18 Agustus 2015 Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh PEMBANDING semula PENGUGAT;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 18 Agustus 2015 Nomor : 86/PDT.G/2015/PN.JKT.PST yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut;
- Menghukum PEMBANDING semula PENGUGAT untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **RABU** tanggal **20 JULI 2016** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.,MH** dan **H. ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 307/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 27 Mei 2016 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **25 JULI 2016** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **WARGIATI, SH.,MH** Panitera Pengganti

Hal 14 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 307/PDT/2016/PT.DKI tanggal 27 Mei 2016, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.,MH

ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH

H. ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

WARGIATI, SH.,MH

Rincian Biaya Banding :

- | | | |
|----|-------------------|---------------|
| 1. | Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. | Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. | Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 15 Putusan No. 307/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)